

## **3-Zimmer Gartenwohnung in ruhiger Lage!**



**Objektnummer: 5387/5830**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	62,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1,80 €
<b>USt.:</b>	0,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

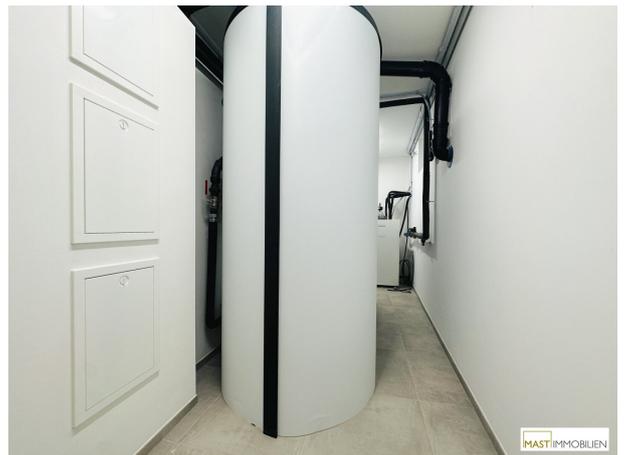


**Dolores Markovic**

MA.ST Immobilien & Design e.U.  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn









MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Wohn(T)raum.**

Wohnen in einer der aufstrebendsten Ecken Niederösterreichs?

**Deutsch-Wagram:**

Eine Stadtgemeinde an der Grenze zu Wien mit einer Einwohnerzahl von ca. 10.000 Einwohner im Bezirk Gänserndorf und stetigem Bewohnerzuwachs.

**Definieren wir hier Ihre Wünsche:**

Sie wünschen sich eine Immobilie, die ein optimales Preis-/Leistungsverhältnis bietet, eine gute Infrastruktur & möchten Ihr Geld sicher investieren? Sie möchten die Vorzüge von Stadt- und Landleben verbinden und ein familienfreundliches Umfeld gewinnen? Dann sind Sie hier richtig!

**Highlights der Liegenschaft & dem Bauprojekt:**

- Hochwertiger Ziegel-Massiv Bau inkl. Vollwärmeschutzfassade
- je Wohneinheit 1 Stellplatz inkludiert!
- elektrische Aussenrollläden
- Insektenschutzgitter (inkl. Balkontür)
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu Fenster
- Heizung über Wärmepumpe (separate Zähler!)
- Bad mit Walk-In Dusche
- Laminat in den Schlafräumen
- Fliesen oder Laminat im Wohnbereich
- Bezugfertig: voraussichtlich Q1 2024

## **Beschreibung Wohnung:**

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss. Bei Eintritt in die Wohnung finden Sie genügend Stauraum für Ihre Garderobe zu Ihrer rechten Seite. Das Wohnzimmer bietet einen Zugang in den Garten. Der Garten ist derzeit komplett als Terrasse genutzt. Die Terrassenplatten können jedoch einfach entfernt werden um wieder eine Rasenfläche zu schaffen. Zwei Schlafzimmer sind vom Gang aus begehbar. Beide Schlafzimmer wurden mit einem Laminatboden versehen. Das Badezimmer ist mit einem Waschmaschinenanschluss, einer Walk In Dusche, einer Toilette und Anschlüssen für ein Handwaschbecken ausgestattet.

## **Lage:**

Das Wohnhaus befindet sich in der Stadtgemeinde Deutsch-Wagram.

## **Nahversorger:**

Die gute Lage macht es möglich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Gebrauch teilweise sogar zu Fuß zu erreichen.

Die Gemeinde selbst ist nur ca. 5 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Der Bahnhof Helmahof ist nur ca. 2,1km entfernt, der Bahnhof Deutsch-Wagram ca. 2,5km. Mit der Schnellbahnlinie S1 (Helmahof - Deutsch- Wagram – Leopoldau U1 – Floridsdorf U6 – Praterstern U1/U2 - Landstraße U3/U4) erreichen Sie bequem jede U-Bahn in wenigen Minuten.

## **Schulbildung:**

- 8 Kindergärten
- Volksschule Deutsch-Wagram mit Nachmittagsbetreuung (<https://vsdeutsch-wagram.ac.at>)
- Neue Mittelschule Deutsch-Wagram (<http://nmsdeutschwagram.ac.at>)
- Bundesoberstufenrealgymnasium BORG Deutsch-Wagram (<https://www.borgdw.at>)
- Konrad Lorenz Gymnasium Gänserndorf (<https://www.klg.or.at>)
- Bundeshandelsschule- und Akademie Gänserndorf (<https://www.hakgaenserndorf.ac.at>)

- Polytechnische Lehranstalt Gänserndorf (<https://www.ptsgaenserndorf.ac.at>)

Alle Schulen sind bequem mit Schulbussen oder mit der Bahn erreichbar.

\*Änderungen und Schreibfehler vorbehalten

Das Objekt wird provisionspflichtig verkauft. Die Provision beläuft sich auf 3% inkl. Ust. der Kaufsumme.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap